万代くんとつばさくんの

なかったことに

取扱説明書を読まない人は、聞いてから考えます。

不動産への税金は昔からありますが、

不動産譲渡損の税金は、変わっています。

損が無かったこととなったらどうします？

M社長の不動産戦略に学べ

Y社長「僕は、不動産関係は全くの素人です。恥を忍んでいろいろ教えて」

M社長「Y社長、きっと尋ねてくるだろうと思いました。バブルがはじけて

万代くん

最近は不動産への税金の考え方が変わりました。」

ポイントは今売ったらの損失とこれから売ったらの損失です。

平成6年購入 土地5000万円 → **平成24年売却 土地2000万円** → **3千万円の損失**

【個人が売主の場合】

損失3千万円は分離譲渡以外所得と通算できません。つまり、損失を税金で取り戻し出来ません。
実質的には、損失がなかったと同じ扱いになります。

【法人が一定のグループ法人へ売却した場合】

損失3千万円は、売主側法人では損失の計上を見送ります。
損失の計上が出来るのは、一定のグループ法人以外へ不動産を売却したときです。

【法人が一定のグループ法人以外へ売却した場合】

損失3千万円は、売却時点にて損失の計上ができます。

Y社長

まるで、【税金版】大阪夏の陣と大阪冬の陣のようだね

外堀は個人の損失、内堀は一定のグループ法人間の損失ですね。

（外堀） 含み損不動産を売却してしまったら、その後の値下がり損は？

（内堀） 一定のグループ法人への売却をしても損失が計上できないなら、

一定のグループ法人以外に売らないといけなくなる。

稼動している工場などは、よくよく税理士と相談しないと解決策がなさそうだ。

事業承継に不動産の含み損は　思わぬ大敵ですね。

① 法人不動産を役員が一旦購入するなら、外堀対策をじっくり工夫しよう。

② 内堀対策は、更なる工夫が必要です。

③ 会社と親族売買、グループ法人間の売買には、時価でも悩みます。

Y社長さんの独り言

事業承継は、贈与による株式対策で十分と思っていた。

そういえば、以前に税理士が自社不動産の売却の話をしていたことがあったなあ。

あの時に恥をかいていれば良かった。新聞に時価会計が騒がれた時に、

大企業は不動産含み損処理の記事もあったなあ～。

M社は、自社の不動産対策を早めにしていたから、内堀の心配をしなくても良い。

「人（大企業、同業者）の振り見て、我が振り直せ」は、不動産にも通用したんだ。

でも、何か対策はあるはずだ！　僕は税理士に相談してくるよ。

「人間万事塞翁が馬」 M社長翁へ続く

M社長さんの独り言

僕の会社の含み損対策は、個人買いとグループ法人買いの両方があるんだ。

個人で買った不動産は、買った当時から若干路線価も下がり続けているし、

買取価額は、相続税評価よりも高い時価換算で買っている。現在含み損発生。

今後の売却には、「内堀」税制に引っかかる。困ったものだ。

僕も、将来のことを税理士に相談してくるよ。

「ロダン・タイムズ」の電子版　今月創刊します。

新潟商工会議所版 「電子商い情報便」がスタート

印刷バージョン 「ロダン・タイムズ」　と
PDFバージョン 「ロダン・タイムズ電子版」 に

万代つばさグループ代表 発行者　八百板　誠	（ **税理士法人 万代つばさ　　代表社員税理士** ） （ **八百板誠行政書士事務所** ）

事　務　所　：　新潟市中央区下大川前通７ノ町２２３０番地　（８階建の１階奥です）

０２５（２２８）４６９７

編集者より　　記事は独自の調査分析により書き上げております。

明示、黙示にかかわらず、発行者（当事務所）がこれを保証するものではありません。